

Die 10. Tagung des deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen in Karlsruhe

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe**

Band (Jahr): **45 (1929)**

Heft 26

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-582390>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

pfändliche Sicherung, sodann verlangt die Bank noch eine Sicherstellung durch Bürgen, eventuell durch Hinterlage von Wertpapieren. Diese letztere Sicherstellung kommt aber praktisch wenig in Frage.

Da ist zunächst die hypothekarische Sicherstellung. Diese Sicherstellung wird in der Weise vollzogen, daß sich die Bank ein Pfandrecht einräumen läßt an dem Baugrundstück, sowie an der darauf zu errichtenden Baute. Die Bank übernimmt die Auszahlung des Baukredites an die Baugläubiger, d. h. also an die Handwerker; dadurch hat sie die Kontrolle in der Hand, daß mit der jeweiligen Auszahlung von Baugeldern auch ihre Sicherheit sich verstärkt, in dem Maße wie die Baute fortschreitet. Die Form, in der die geschilderte Verpfändung geschieht, ist die der Grundpfandverschreibung oder des Schuldbriefes.

Die Grundpfandverschreibung ist ein Vertrag zwischen dem Bauherr und der Bank, worin sich die Bank zur Eröffnung des Baukredites verpflichtet, andererseits der Bauherr die Verpfändung des Grundstückes verspricht.

Dieser Vertrag zwischen Bank und Bauherr wird hernach im Grundbuch als grundpfändliche Belastung des Grundstückes eingetragen.

Durch diese Art der Verpfändung wird kein eigentlicher Grundpfandtitel geschaffen, sondern ein bloßer Pfandvertrag, der einzig Wirkung unter den Parteien hat.

Soll dann nachher dieser Pfandvertrag in eine erste Hypothek umgewandelt werden, so muß ein neuer Pfandtitel geschaffen werden; da dadurch natürlich wieder Kosten entstehen, so wird von der Sicherstellung auf Grundpfandverschreibung häufig Umgang genommen und statt dessen gleich ein Grundpfandtitel in Form eines Eigentümerschuldbriefes errichtet.

Damit hat es folgende Bewandnis: Der Eigentümer einer Liegenschaft kann bekanntlich diese mit Eigentümerschuldbriefen, d. h. Schuldbriefen, die auf seinen Namen lauten, belasten. Es sind dies Titel, bei denen sowohl als Schuldner wie als Gläubiger die gleiche Person, d. h. der Grundbesitzer, figuriert. Diese Titel aber verkörpern den Wert des Grundstückes, und haben die Qualität von Wertpapieren.

Will nun der Grundbesitzer einen Baukredit aufnehmen, so verpfändet er einen solchen Eigentümerschuldbrief zu Gunsten der Bank, welche ihm den Baukredit geben will. Wenn später die Baute errichtet wird, so kann dann dieser Titel gleich als I. Hypothek verwendet werden. Dazu ist einzig mehr notwendig, daß er direkt an die Bank übertragen wird, und daß sein Nominalbetrag entsprechend der Belastungsgrenze der I. Hypothek festgesetzt wird.

Es ist also günstiger, solche Eigentümerschuldbriefe zu errichten und sie dann dem Grundpfandgläubiger zu übertragen, statt zunächst eine sogenannte Grundpfandverschreibung zu errichten, welche dann doch nicht kostenlos in einen Hypothekartitel umgewandelt werden kann.

Es ist also sicherlich im Interesse derjenigen, die Baugelder aufnehmen müssen, der Bank die Sicherstellung durch Schuldbrief zu beantragen, statt durch Grundpfandverschreibung. Für die Bank kommen beide Sicherstellungen auf das Gleiche hinaus.

Außer der grundpfändlichen Sicherstellung wird aber die Bank bei dem Baukredit noch gewöhnlich die Unterschrift zweier Bürgen verlangen.

Wenn nun die Baute errichtet ist, so wird der Baukredit, wie bereits erwähnt, in eine feste Hypothek umgewandelt. Dies kann aber häufig nicht im vollen Umfange geschehen.

Die Hypothekarbanken gewähren erste Hypotheken bis zum Betrage von $\frac{1}{3}$ oder $\frac{1}{4}$ des Verkehrswertes der Liegenschaft, je nach den Satzungen der einzelnen Banken.

Wenn nun einer eine Liegenschaft bauen ließ im Werte von Fr. 100,000, und dafür auch einen Baukredit von Fr. 100,000 aufnehmen ließ, so kann er diesen Baukredit natürlich nicht im vollen Umfange in eine I. Hypothek umwandeln, sondern höchstens im Betrage von Fr. 75,000. Auf diesen Betrag ist der Schuldbrief herabzusetzen und auf die Bank zu übertragen. Für den Saldo von Fr. 25,000 ist dann eine II. Hypothek zu errichten, für welche dann aber die Bank außer der Grundpfandverschreibung im II. Range noch Sicherung durch Bürgen verlangt. Bei ersten Hypotheken werden keine Bürgen, noch irgendwelche Sicherheiten außer der Pfandsicherheit verlangt.

Das Verfahren, sich Baukredit zu verschaffen, ist demnach einfach, wesentlich ist, daß möglichst gute Pläne und möglichst klare Kostenvoranschläge eingereicht werden, damit sich die Bank ein deutliches Bild machen kann über den zukünftigen Wert der Liegenschaft.

Die Umwandlung eines Baukredites in eine I. Hypothek geschieht dann oft auch in der Weise, daß die Hypothek bei einer ausgesprochenen Hypotheken-Bank und Hypothekarkasse platziert wird. Bei solchen Instituten ist der Hypothekarkredit gewöhnlich am billigsten. Selbstverständlich ist der Zinsfuß auf der I. Hypothek wesentlich niedriger als beim Baukredit. Daher rechtfertigt sich auch die Umwandlung eines Baukredites in eine erste Hypothek.

Sehr große Aufmerksamkeit muß auch der Verwendung des Baukredites geschenkt werden. Die Bank, die den Baukredit erteilt, muß darauf achten, daß der Bauherr den Kredit auch zur Bezahlung der Bauunternehmer und Bauhandwerker verwendet, daß also der Baukredit vollständig im Bau investiert wird. Es kommt natürlich auch vor, daß der Bauherr den Baukredit zu andern Zwecken verbraucht, und die Bauhandwerker vorläufig nicht befriedigt. In einem solchen Falle läuft die Bank Gefahr, daß sie des Pfandrechtes verlustig geht, indem nämlich die Bauhandwerker für ihre nichtgetilgten Forderungen, die sie aus Arbeit, oder Arbeit und Materiallieferung an den Bau haben, das sogenannte Bauhandwerkerpfandrecht geltend machen. Durch dieses Pfandrecht ist den Bauhandwerkern der Mehrwert des Baues verpfändet, der durch ihre Arbeit und Materiallieferungen entsteht und in diesem Sinne geht dieses Pfandrecht den übrigen Grundpfandrechten vor.

Die Banken ernennen dann gewöhnlich auch besondere Treuhänder, die über die richtige Auszahlung des Baukredites wachen. Die erste Sorge eines solchen Treuhänders wird diese sein, streng zu prüfen, ob die Gelder des Baukredites auch wirklich den Bauunternehmern zugute kommen, damit nicht von dieser Seite etwa die Geltendmachung eines Bauhandwerkerpfandrechtes droht.

Das ganze Pfandrechtsgeschäft ist heute übrigens außerordentlich schematisiert; Geldinstitute haben da besondere Formulare, die sie durch den Geldnehmer unterzeichnen lassen, sodann bestehen auch ganz bestimmte Formen für die Errichtung der Schuldbriefe.

Die 10. Tagung des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen in Karlsruhe.

(Mitgeteilt).

1920 fanden sich unter Vorsitz von Regierungsbaurat Stegemann-Leipzig zum ersten Male etwa 40 deutsche Fachleute zu einer Sitzung in Dresden zusammen, um die bautechnischen und bauwirtschaftlichen Probleme unserer Zeit im engeren Kreise zu erörtern und Grundlagen für die Allgemeinheit zu schaffen. 1922 wurde in diesem Kreise anlässlich der Berliner Tagung zum ersten

Male das Wort vom wirtschaftlichen Bauen in die Debatte geworfen. 1927 vereinigte der Deutsche Ausschuss für wirtschaftliches Bauen unter dem Vorsitz Stegemann's 1000 Vertreter aller Reichs- und Länderregierungen, der deutschen Städte und von 32 Fach-Organisationen aller Art in Stuttgart. Bald darauf stellte der Reichstag 10 Millionen Mark für bauwirtschaftliche Untersuchungen zur Verfügung, deren Verwaltung einer hierzu besonders gegründeten Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen übertragen wurde; gewiss ein Zeichen, daß die dauernde Arbeit des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen, die jetzt in den sechs Folgen „Vom wirtschaftlichen Bauen“ und zwei Schriften über die Technik der Lehmbauweise vorliegt, auf fruchtbaren Boden gefallen ist.

Besondere Beachtung fanden die Arbeiten des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen seit langem im Ausland. Oesterreich, die Tschechoslowakei, Frankreich, die Schweiz und Rußland sandten in den letzten Jahren stets Fachvertreter zu den öffentlichen Tagungen. Eine besondere Ehre erfuhr der Ausschuss im Frühjahr 1929 durch die Einladung des Oesterreichischen Bundesministeriums für Handel und Verkehr, sowie der Stadt Wien, die wissenschaftliche Leitung einer österreichischen Tagung für wirtschaftliches Bauen zu übernehmen, die dann zu Pfingsten 1929 unter Mitwirkung aller österreichischen Fachverbände stattfand und zu einer Parallelgründung des Oesterreichischen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen und zu einer Arbeitsgemeinschaft zwischen dem Deutschen Ausschuss für wirtschaftliches Bauen und den österreichischen Fachgruppen führte.

Wenn also der Deutsche Ausschuss für wirtschaftliches Bauen nun jetzt für die Zeit vom 27. bis 29. September 1929 zu seiner 10. Jubiläums-Tagung nach Karlsruhe einlädt, so kann er mit gewissem Stolz auf die inzwischen geleistete Arbeit zurückblicken. Auch die Tagesordnung der vorliegenden Veranstaltung bringt wieder tiefstürzende Arbeit und zeigt, daß es den hier vereinigten Kreisen darauf ankommt, peinlichst alles Oberflächliche zu vermeiden und nur solche Veröffentlichungen über Fragen technischer und wirtschaftlicher Art herauszubringen, die wirklich geeignet sind, ernsthaften Fachkreisen etwas zu bieten. Die Karlsruher Tagung behandelt drei Haupt-Themen und zwar:

- „Der Stahlbau“,
- „Die zentralen Wirtschaftseinrichtungen“,
- „Die wirtschaftlichen Voraussetzungen der verschiedenen Heizsysteme“.

Es sind dabei folgende Einzelvorträge vorgesehen:

1. „Die Träger der Rationalisierung im Bauwesen“, Vortragender: Regierungsbaurat Stegemann - Leipzig,
2. „Der Stahlblettbau, seine Eigenschaften und Konstruktionen“, Vortragender: Professor W. Rein - Breslau,
3. „Das Ausfachungsmaterial des Stahlblettbaues“, Vortragender: Architekt B. D. A. Professor Dr. Ingenieur Siedler - Berlin,
4. „Die Dach- und Deckenkonstruktionen des Stahlblettbaues“, Vortragender: Dr. Ingenieur Wilhelm Weiß - München,
5. „Baupolizeiliche Vorschriften, Feuericherheit, Gütervorschriften des Stahlbaues“, Vortragender: Geh. Bau- und Ministerialrat Dr. Friedrich - Berlin,
6. „Die Stellung der Hypothekendarlehen zum Stahlbau“, Vortragender: Direktor Wagner - Sorau N.-L.,
7. „Zentrale Wirtschaftseinrichtungen in Wohnvierteln“, Vortragender: Magistratsbaurat Kosbisch - Frankfurt a. M.,
8. „Die wirtschaftlichen Voraussetzungen der verschiedenen Heizsysteme“, Vortragender: Ober-Ingenieur Barlach - Berlin.

Sehr bedeutsam erscheint es, daß der Deutsche Ausschuss für wirtschaftliches Bauen in Verfolg früherer

Erfahrungen diesmal auch die Besichtigungen betont in den Vordergrund gestellt hat.

Da gleichzeitig mit der Tagung die Ausstellung „Dammerstockiedlung“ (Oberleitung: Professor Dr.-Ing. E. h. Gropius) eröffnet wird, die 23 Wohnformen in zusammen 228 Wohnungen zeigt, haben die Teilnehmer der Tagung Gelegenheit, eines der interessantesten Bauobjekte des letzten Jahres unter fachkundiger Führung kennen zu lernen. Eine Besichtigungsfahrt von Karlsruhe nach Baden-Baden schließt die Veranstaltung, die unter Zustimmung und Förderung des Reichsarbeitsministeriums, des Badischen Ministeriums des Innern und der Stadt Karlsruhe stattfindet, ab.

Es steht zu erwarten, daß auch diese Veranstaltung des Ausschusses, die gleichzeitig eine finanzielle Förderung durch die Reichsregierung, die Regierungen von Preußen, Bayern, Württemberg, Baden, Sachsen, Hessen und Anhalt erfahren hat, genau wie die früheren zum Sammelpunkt der deutschen Fachwelt wird und zur Lösung wesentlicher aktueller Sonderfragen des Hochbaues beiträgt.

Auskunft über die Tagung erteilt die Geschäftsstelle des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen, Leipzig C 1, Tröndlin-Ring 9.

Autogenschweißung mit Diffous.

Da in letzter Zeit der so praktischen und sichern Diffousschweißung seitens des metallbearbeitenden Gewerbes immer mehr Aufmerksamkeit geschenkt und in tausenden von Betrieben mit Diffous geschweißt wird, erachten wir es als angebracht, unsere Leser mit der Diffousschweißung etwas näher bekannt zu machen.

Äzetylen-Diffous oder Flaschenäzetylen wird im Großen hergestellt, besonders gut getrocknet und gereinigt und alsdann in gelöstem (flüssigem) Zustand in den Handel gebracht. Der behördlich festgelegte Maximaldruck beträgt 15 Atmosphären (Sauerstoff, Wasserstoff, Stickstoff 125/150 Atm.).

Äzetylen kann nicht wie andere Gase in hohle Stahlylinder gepreßt werden, da es sich schon bei einem relativ geringen Drucke zersetzen würde. Man verwendet deshalb für das Äzetylen Stahlflaschen, welche bis obenan mit einer festen porösen Masse gefüllt sind. Diese Masse ist außerdem mit einer Art Alkohol, Äzeton, vollständig durchtränkt. Diese Lösungsfähigkeit hat die Eigenschaft, Äzetylen in hohem Maße in sich aufzunehmen und bei Druckentlastung wieder frei abzugeben.

Poröse Masse und Äzeton dienen somit nur als Träger des Gases bis zum Gebrauch und erfüllen den Zweck, die größtmögliche Sicherheit zu schaffen. — Diffousanlagen dürfen darum auch überall aufgestellt werden.

Sie bieten gegenüber den Berggasanlagen ganz erhebliche Vorteile:

- einfache, sichere und schnelle Handhabung,
- Ausschaltung aller Reinigungsarbeiten,
- keine Schlammabfuhr, (die Schlammabfuhr ist besonders in Städten lästig und mit Kosten verbunden),
- geringste Platzbeanspruchung,
- auch bei der größten Kälte kein Einfrieren des Gases in der Flasche,
- bessere Schweißqualität, denn mit gut gereinigtem und getrocknetem Äzetylen erzielt man logischerweise bessere Schweißungen als mit gewöhnlichem Äzetylen, welches meist feucht und ungenügend gereinigt ist.

Großbetriebe verwenden schon seit einer Reihe von Jahren für Qualitätsschweißungen Diffous und haben diese Schweißart nach und nach ganz eingeführt.